

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**Ex.<sup>mo</sup> Sr. Dra. JUIZ DE DIREITO DA 9<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
DE SANTO AMARO - SÃO PAULO - SP**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS**

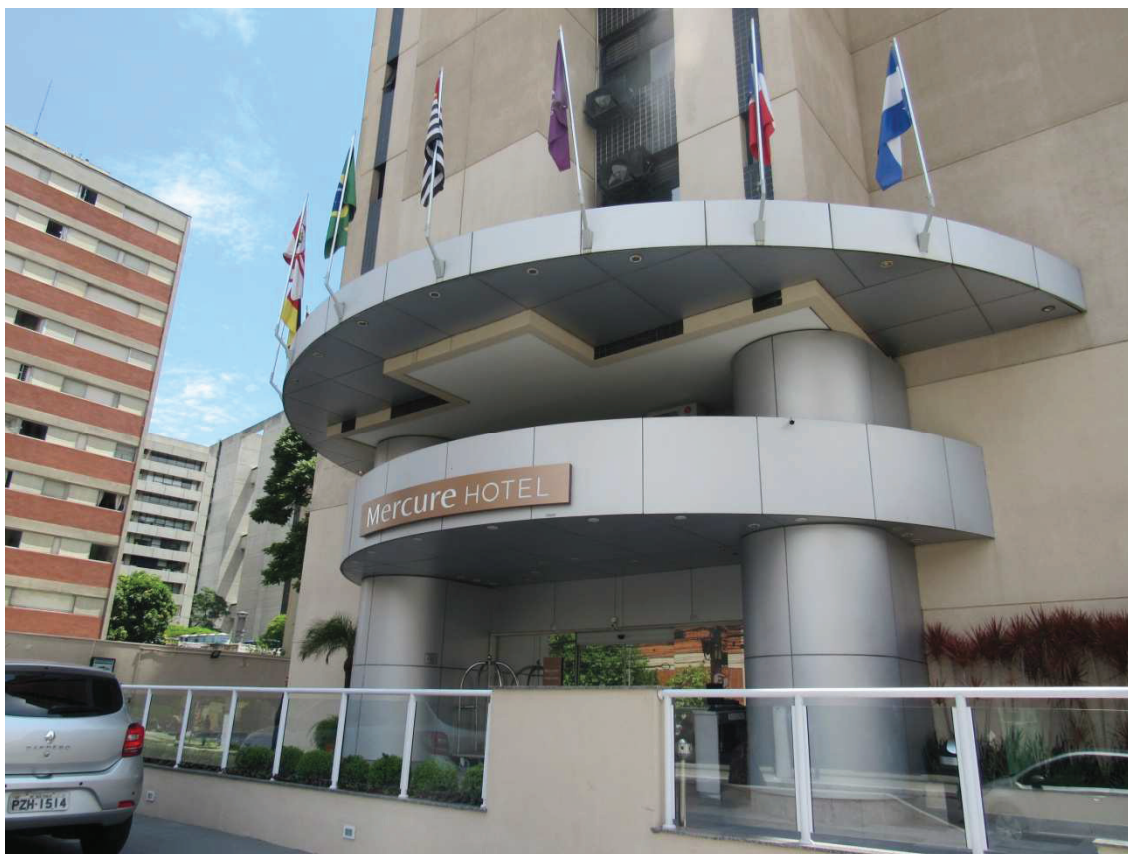
**Processo nº. 1013334-88.2017.8.26.0002**

**Requerente: ALEXANDRE PEREIRA FERNANDES**

**Requerido: METROPOLITAN NEW COMERCIO DE MOVEIS LTDA**

**CÂNDIDO PADIN NETO**, Perito Judicial, Eng<sup>o</sup>. Civil,  
CREA nº. 119756-D, nomeado por **VOSSA EXCELÊNCIA** vem, com o devido  
respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários,  
apresentar a este Digno Juízo a sua

**AVALIAÇÃO**



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**Sumário**

Sumário.....	2
1 - PRELIMINARES.....	3
1.1 – Imóveis .....	3
2 - VISTORIA .....	5
2.1 Rua Prof. Manoelito de Ornellas, nº 104, aptos 910 e 912.....	5
2.2 Do Local .....	6
2.3 Dos Cadastros Municipais .....	6
2.4 Do Terreno .....	8
2.5 - Dos Apartamentos.....	9
2.6 - Das Áreas Construídas (A.C.).....	9
2.7 - Da Classificação.....	17
2.8 - Do Estado de Conservação.....	18
3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO.....	19
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas.....	19
3.2 - Fatores utilizados .....	20
3.3 - Cálculo do Valor Unitário (q).....	20
3.4 - Valor dos Imóveis (V.I. <sub>910</sub> e V.I. <sub>912</sub> ) .....	22

**V.I.<sub>910</sub> = R\$ 201.220,00 (duzentos e um mil e duzentos e vinte reais) – Para fevereiro de 2019.**

**V.I.<sub>912</sub> = R\$ 201.220,00 (duzentos e um mil e duzentos e vinte reais) – Para fevereiro de 2019.**

4 - TERMO DE ENCERRAMENTO.....	24
--------------------------------	----

**ANEXOS**

**Anexo 01 - Pesquisa de Valores**

**Anexo 02 – Homogeneização dos paradigmas**

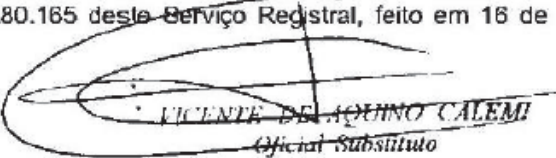
2

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**1 - PRELIMINARES**

**1.1 – Imóveis**

O presente trabalho tem por base a avaliação dos imóveis descritos abaixo:

<b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b>	<b>11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS</b> de São Paulo
matrícula	ficha
298.078	01
São Paulo, 12 de junho de 2000	
<p><b>IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 910</b>, localizado no 9º pavimento do “<b>EDIFÍCIO MERCURE SÃO PAULO NAÇÕES UNIDAS</b>”, situado na Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 104, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 27,07m² e a área comum de 31,73m², perfazendo a área total de 58,80m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,5952381% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio, conforme registro feito sob nº 16 na matrícula nº 280.165.</p> <p><b>CONTRIBUINTE:- 087.440.0117-7 em área maior.</b></p> <p><b>PROPRIETÁRIA:- COMPANY TECNOLOGIA DE CONSTRUÇÕES S/A.</b>, inscrita no CNPJ/MF sob nº 58.877.812/0001-08, com sede nesta Capital, na Rua Araçari, nº 164.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:- R.2/Matr. 280.165 deste Serviço Registral</b>, feito em 16 de outubro de 1997.</p> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">   <b>VICENTE DEL AQUINO CALEMI</b>  <i>Oficial Substituto</i> </div> <p><b>Av.1/298.078:- a)</b> Conforme registro feito sob nº 8 em data de 13 de maio de 1999 na matrícula nº 280.165, verifica-se que por instrumento particular de 28 de abril de 1999, com força de escritura pública, <b>COMPANY TECNOLOGIA DE CONSTRUÇÕES LTDA.</b>, hoje denominada <b>COMPANY TECNOLOGIA DE CONSTRUÇÕES S/A.</b>, já qualificada, <b>hipotecou o imóvel</b>, juntamente com outros, ao <b>BANCO AMÉRICA DO SUL S/A.</b>, inscrito no CNPJ/MF sob nº 61.230.165/0001-44, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, nº 2.020, para garantia da dívida de R\$ 3.000.006,24, pagáveis por meio de 30 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 14 de maio de 2000, com juros à taxa nominal de 12,2842% ao ano e efetiva de 13,0000% ao ano, sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma e condições estabelecidas no título, figurando como fiadores, <b>GILBERTO BERNARDO BENEVIDES</b>, RG nº 4.808.197-SP e CPF/MF sob nº 756.749.718-20, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Professor Alexandre Correia, nº 531, aptº 52; <b>LUIZ ÂNGELO DE ANDRADE ZANFORLIN</b>, RG nº 6.360.793-SP e CPF/MF sob nº 890.900.988-87, engenheiro, e sua mulher <b>MARIA RITA MARIUZZO ZANFORLIN</b>, RG nº 6.704.574-SP e CPF/MF sob nº 020.763.108-51, bibliotecária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital,</p> <p style="text-align: center;">- Continua no verso -</p>	

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
 GERAL

**11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 de São Paulo

matrícula  
 298.080

ficha  
 01


São Paulo, 12 de junho de 2000

**IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 912**, localizado no 9º pavimento do “**EDIFÍCIO MERCURE SÃO PAULO NAÇÕES UNIDAS**”, situado na Rua Professor Manoelito de Omellas, nº 104, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 27,07m² e a área comum de 31,73m², perfazendo a área total de 58,80m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,5952381% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio, conforme registro feito sob nº 16 na matrícula nº 280.165.

**CONTRIBUINTE:- 087.440.0117-7 em área maior.**

**PROPRIETÁRIA:- COMPANY TECNOLOGIA DE CONSTRUÇÕES S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 58.877.812/0001-08, com sede nesta Capital, na Rua Araçari, nº 164.

**REGISTRO ANTERIOR:- R.2/Matr. 280.165** deste Serviço Registral, feito em 16 de outubro de 1997.



**VICENTE DE AQUINO CALEMI**  
*Oficial Substituto*

**Av.1/298.080:- a)** Conforme registro feito sob nº 8 em data de 13 de maio de 1999 na matrícula nº 280.165, verifica-se que por instrumento particular de 28 de abril de 1999, com força de escritura pública, **COMPANY TECNOLOGIA DE CONSTRUÇÕES LTDA.**, hoje denominada **COMPANY TECNOLOGIA DE CONSTRUÇÕES S/A.**, já qualificada, **hipotecou o imóvel**, juntamente com outros, ao **BANCO AMÉRICA DO SUL S/A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 61.230.165/0001-44, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, nº 2.020, para garantia da dívida de R\$ 3.000.006,24, pagáveis por meio de 30 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 14 de maio de 2000, com juros à taxa nominal de 12,2842% ao ano e efetiva de 13,0000% ao ano, sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma e condições estabelecidas no título, figurando como fladores, **GILBERTO BERNARDO BENEVIDES**, RG nº 4.808.197-SP e CPF/MF sob nº 756.749.718-20, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Professor Alexandre Correia, nº 531, aptº 52; **LUIZ ÂNGELO DE ANDRADE ZANFORLIN**, RG nº 6.360.793-SP e CPF/MF sob nº 890.900.988-87, engenheiro, e sua mulher **MARIA RITA MARIUZZO ZANFORLIN**, RG nº 6.704.574-SP e CPF/MF sob nº 020.763.108-51, bibliotecária, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital,

- Continua no verso -

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**2 - VISTORIA**

**2.1 Rua Prof. Manoelito de Ornellas, nº 104, aptos 910 e 912**

O signatário dirigiu-se ao local, verificando as condições do local em questão e sua circunvizinhança, procedeu à vistoria geral no condomínio e interna nos apartamentos ao avaliandos.

Os imóveis objetos da presente ação possuem as seguintes descrições:

APARTAMENTO nº910, localizado no 9º pavimento do "EDIFÍCIO MERCURE SÃO PAULO NAÇÕES UNIDAS", situado na Rua Prof. Manoelito de Ornellas, nº 104, contendo a área privativa de 27,07m<sup>2</sup> e área construída total de 58,80m<sup>2</sup>. O apartamento possui uma vaga determinada.

APARTAMENTO nº912, localizado no 9º pavimento do "EDIFÍCIO MERCURE SÃO PAULO NAÇÕES UNIDAS", situado na Rua Prof. Manoelito de Ornellas, nº 104, contendo a área privativa de 27,07m<sup>2</sup> e área construída total de 58,80m<sup>2</sup>. O apartamento possui uma vaga determinada.

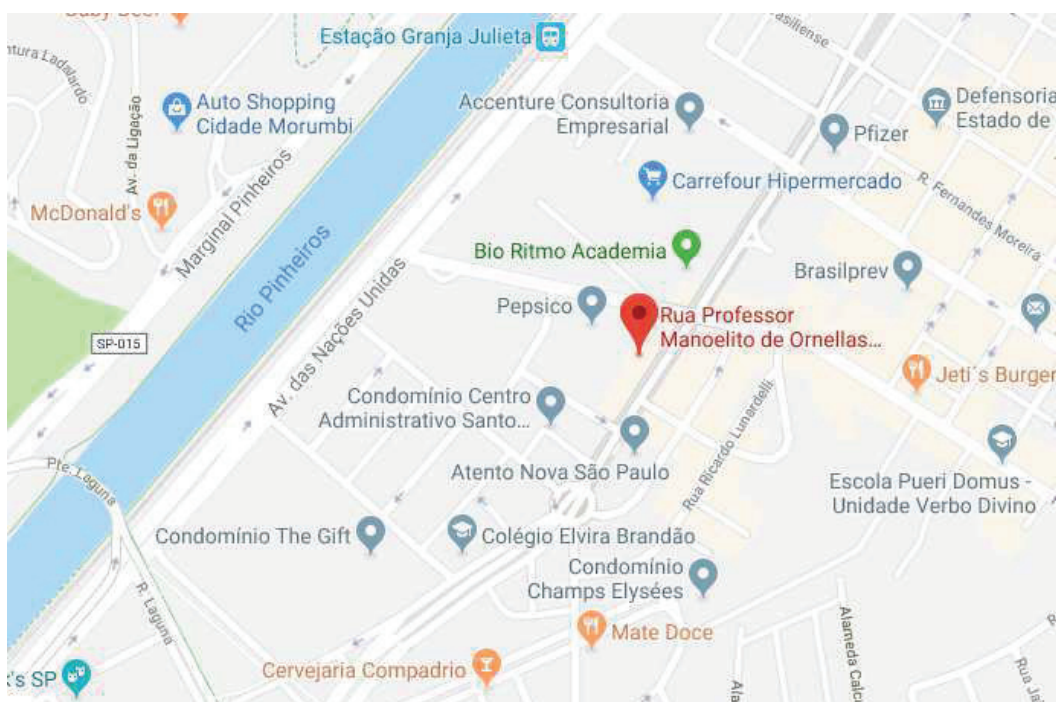
# CÂNDIDO PADIN NETO

## ENGENHEIRO CIVIL

### 2.2 Do Local

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público, próximas ao local. Tem como principal acesso à Av. das Nações Unidas. É composto por edifícios residenciais e comerciais de padrão médio a superior.

#### **Mapa de Localização.**



### 2.3 Dos Cadastros Municipais

Os imóveis objetos da presente Ação estão cadastrados pela Prefeitura do Município de S.P., e situam-se na Rua Prof. Manoelito de Ornellas, nº 104, apto. 910 e 912, do edifício "Edifício Mercure São Paulo Nações Unidas", Chácara Santo Antônio, São Paulo, SP.

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertencem ao setor 087, quadra 440, cujo índice local é de 1.801,00/19.

Cadastro Municipal: 087.440.0223-8.

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 087.440.0223-8</b>			
<b>Local do Imóvel:</b>			
R PROF MANOELITO DE ORNELLAS, 104 - AP 910			
MERCURE S PAULO NACOE S UNIDAS CEP 04719-040			
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b>			
R LEONCIO DE CARVALHO, 98 - APARTAMENTO 144			
PARAISO SAO PAULO CEP 04003-010			
<b>Contribuinte(s):</b>			
CNPJ 03.316.918/0001-32 EDCAR - LOCACAO DE BENS S/C LTDA.			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.377	Testada (m):	32,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0060
Área total (m²):	1.377		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	59	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	410	Uso: uso especial	
Ano da construção corrigido:	2000		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	1.801,00		
- da construção:	2.002,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	22.963,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	98.038,00		
Base de cálculo do IPTU:	121.001,00		

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

Cadastro Municipal: 087.440.0225-4.

 <b>PREFEITURA DE</b> <b>SÃO PAULO</b> FAZENDA	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019</b>		
<b>Cadastro do Imóvel: 087.440.0225-4</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R PROF MANOELITO DE ORNELLAS, 104 - AP 912 MERCURE S PAULO NACOE S UNIDAS CEP 04719-040 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R LEONCIO DE CARVALHO, 98 - APARTAMENTO 144 PARAISO SAO PAULO CEP 04003-010			
<b>Contribuinte(s):</b> CNPJ 03.316.918/0001-32 EDCAR - LOCACAO DE BENS S/C LTDA.			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.377	Testada (m):	32,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0060
Área total (m²):	1.377		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	59	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	410	Uso:	uso especial
Ano da construção corrigido:	2000		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	1.801,00		
- da construção:	2.002,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	22.963,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	98.038,00		
Base de cálculo do IPTU:	121.001,00		

## 2.4 Do Terreno

O terreno onde está inserido o Edifício

Mercure, possui as seguintes características:



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

Área: 1.377,00m<sup>2</sup>

Formato: Regular

Consistência: Seco

**2.5 - Dos Apartamentos**

Os apartamentos avaliados estão localizados no 9º pavimento recebendo os números 910 (novecentos e dez) e 912 (novecentos e doze).

**2.6 - Das Áreas Construídas (A.C.)**

As áreas construídas, referentes aos apartamentos penhorados são:

**Apartamento 910:**

Área útil = 27,07 m<sup>2</sup>

Área Total = 58,80 m<sup>2</sup>

Vagas= 1 (uma) unidade.

**Apartamento 912:**

Área útil = 27,07 m<sup>2</sup>

Área Total = 58,80 m<sup>2</sup>

Vagas= 1 (uma) unidade.

Abaixo apresentamos algumas fotos do condomínio e internas dos apartamentos 910 e 912, mostrando suas unificações com suas características e acabamentos:

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

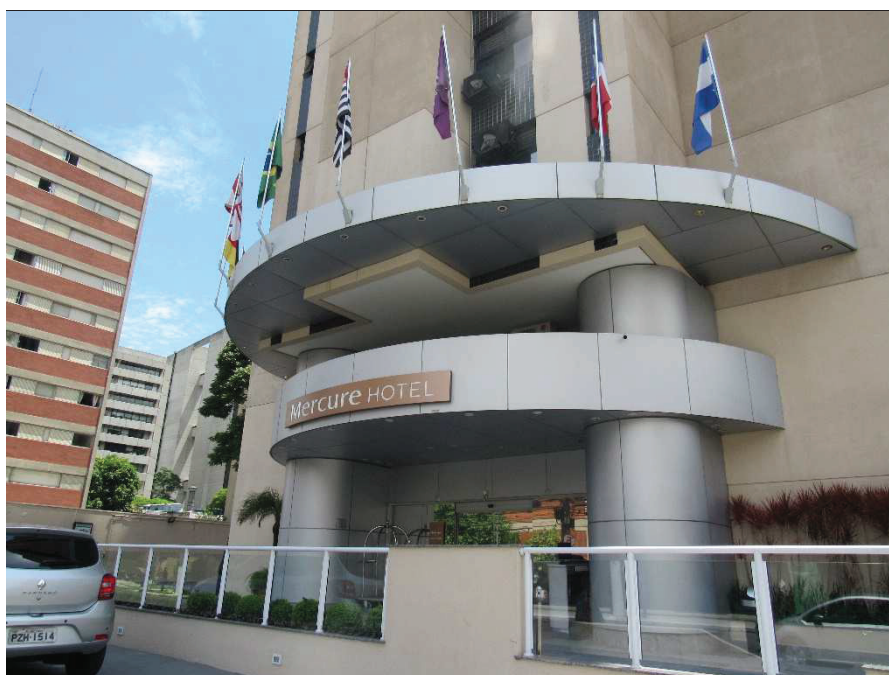


FOTO 1.

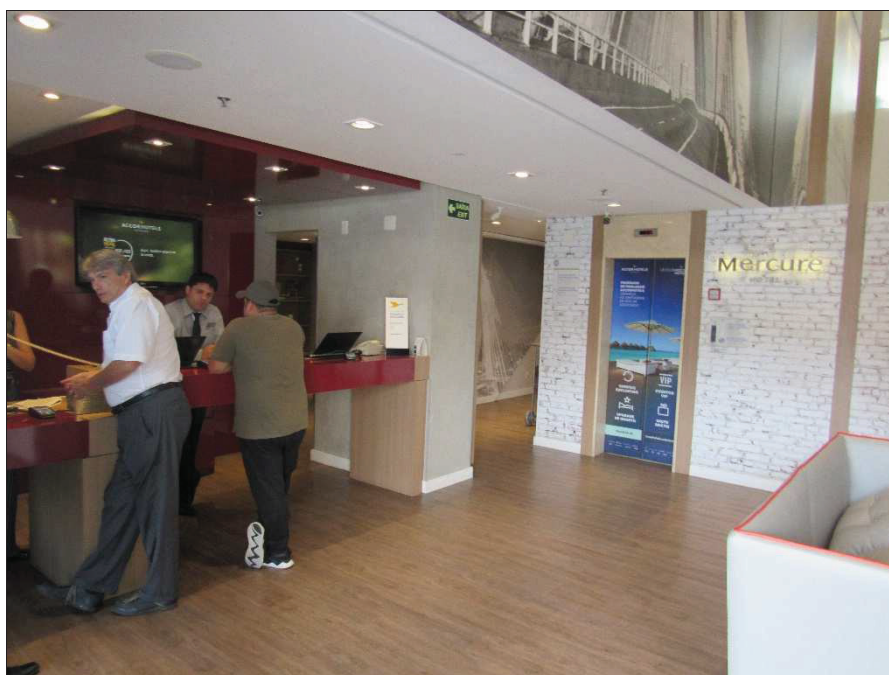


FOTO 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2019 às 21:24, sob o número WSTA19701215532. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1041470-32.2016.8.26.0002 e código 8CC0F0DA.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 3.



FOTO 4.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

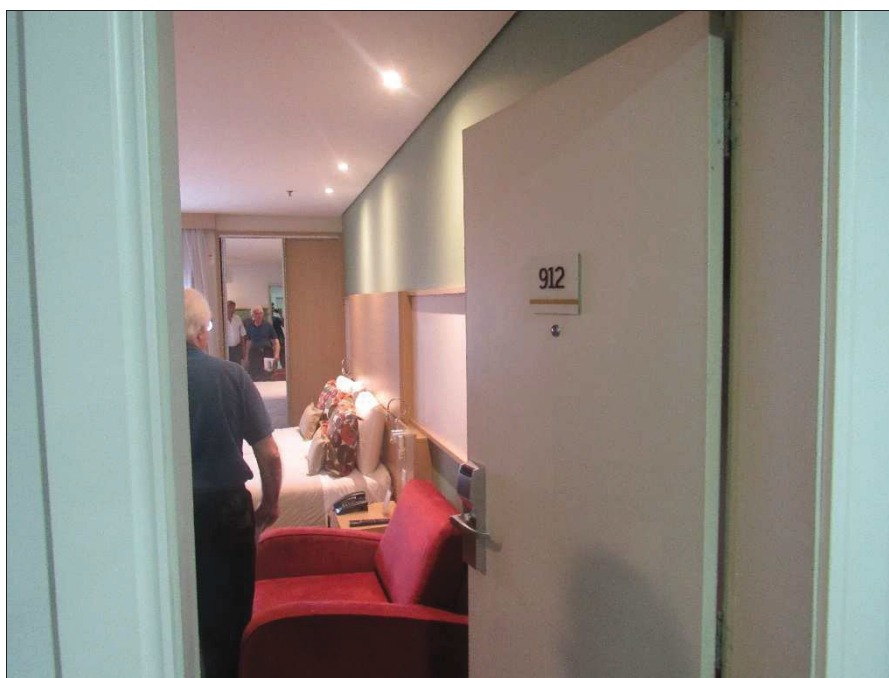


FOTO 5. Ap. 912



FOTO 6.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 7.

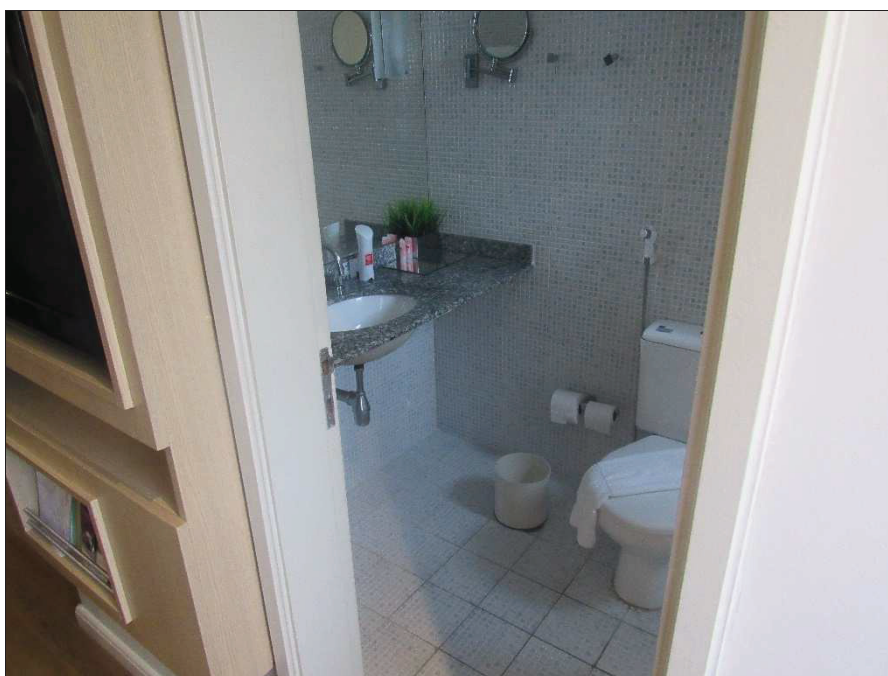


FOTO 8.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

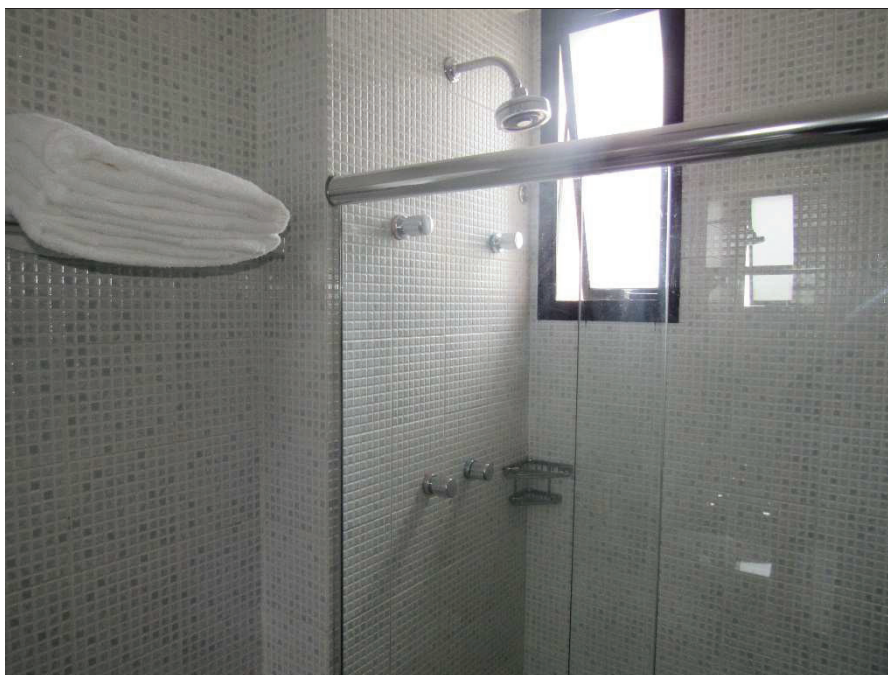


FOTO 9.



FOTO 10.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 11.

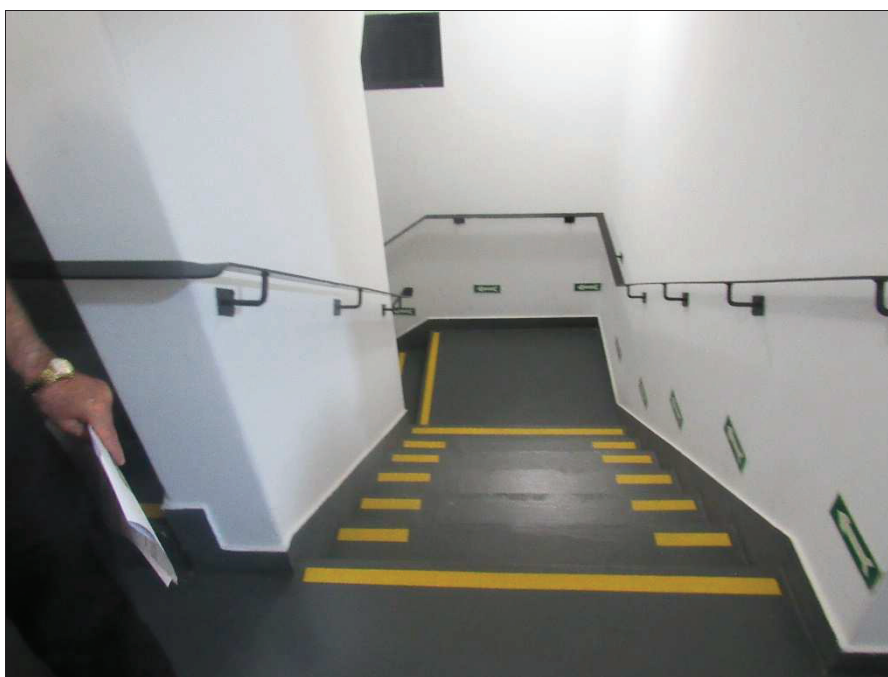


FOTO 12.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

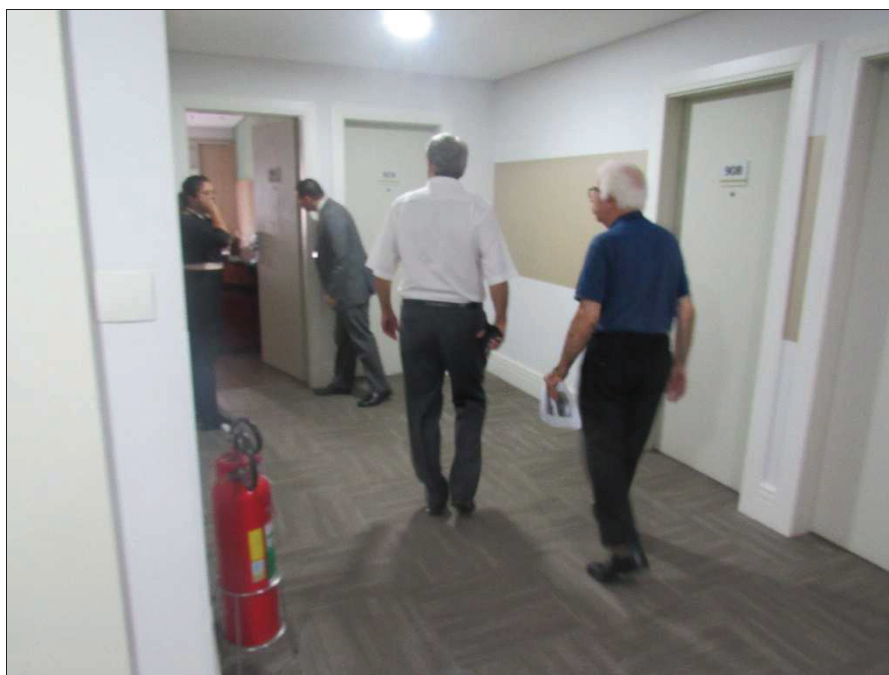


FOTO 13.



FOTO 14. Ap. 910

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÂNDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2019 às 21:24, sob o número WSTA19701215532. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1041470-32.2016.8.26.0002 e código 8CC0FDA.



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

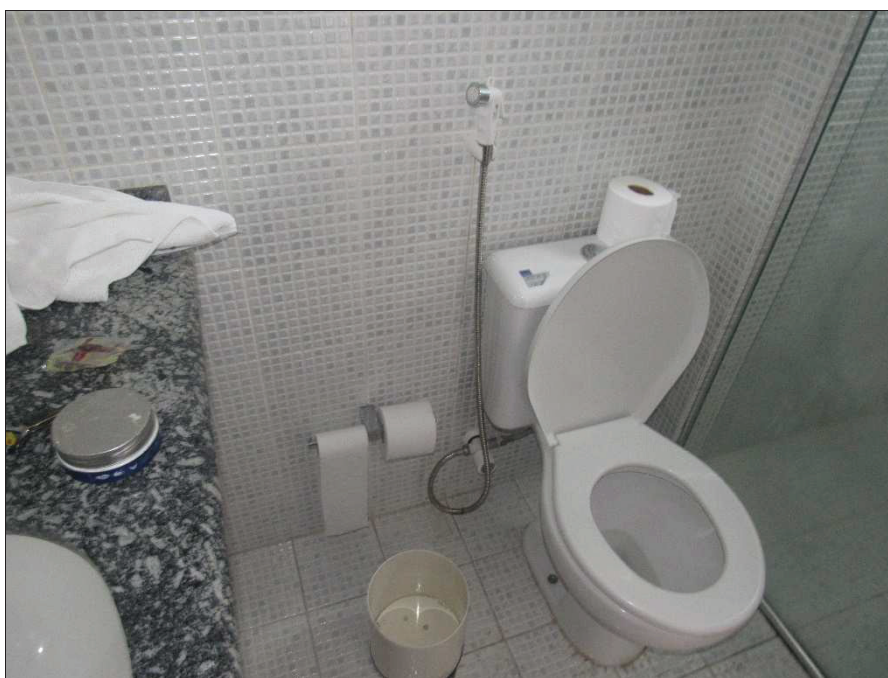


FOTO 15.

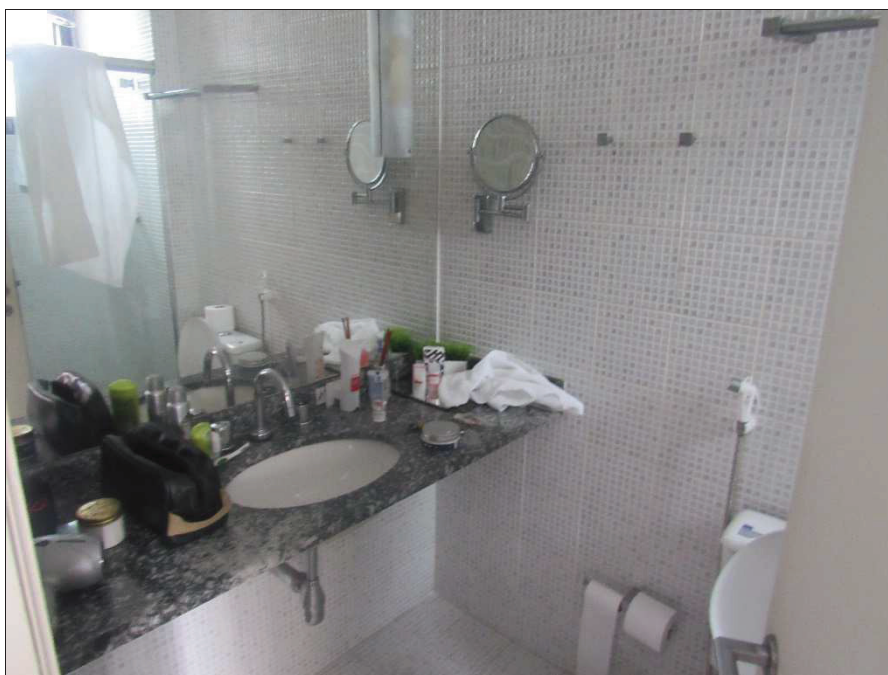


FOTO 16.

### 2.7 - Da Classificação

A referida construção de acordo com o Estudo Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

## CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

### Apartamento:

#### 1.3.3 - Padrão Médio

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

**Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

**Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

**Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

**Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

**Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



### 2.8 - Do Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos ambos os apartamentos como:

**Classificação:** Apartamento médio com elevador (+).

**Idade:** 19 anos.

**Estado de conservação:** Regular.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

### **3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO**

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais e dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

No presente trabalho será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Comparativo o valor do imóvel (V.I.) é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, com características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

#### **3.1 - Homogeneização dos Paradigmas**

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 6 (seis) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 01: FATORES UTILIZADOS

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO
SAO PAULO - SP - 2019	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	28/02/2019	Rua Prof. Manoelito de Ornellas	104
SAO PAULO - SP - 2019	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	28/02/2019	Rua Prof. Manoelito de Ornellas	104
SAO PAULO - SP - 2019	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	28/02/2019	Rua Prof. Manoelito de Ornellas	104
SAO PAULO - SP - 2019	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	28/02/2019	Rua Prof. Manoelito de Ornellas	104
SAO PAULO - SP - 2019	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	28/02/2019	Rua Prof. Manoelito de Ornellas	104
SAO PAULO - SP - 2019	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	28/02/2019	Rua Prof. Manoelito de Ornellas	104

**Parâmetros da avaliação**

Tipo de Avaliação: 3 - Apartamento | Fator oferta/transação: 0,90 | \* Acréscimo por vaga: 0,05 | \*\* Parcela benfiteira: 0,80 | \* Porcentagem de acréscimo por vaga no valor do imóvel | \*\* Valor para transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local

**Estudo Valores de Venda**

Ano: 2019 | Município: SÃO PAULO - SP | Metodologia: IBAPE-SP

**Dados do avaliando**

Área construída: 27,07 | Estado de conservação: C - REGULAR | Padrão da edificação: apartamento médio c/ elev. (+) | Idade: 19

Número de vagas: 1 | Índice de localização: 1801,00

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
<input checked="" type="checkbox"/> fatorloc		
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobs		
<input checked="" type="checkbox"/> fatorpad		
<input checked="" type="checkbox"/> Fvagas		

### 3.2 - Fatores utilizados

**Fator Localização:** índice de 1801,00<sup>19</sup> retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

**Fator obsolescência:** idade de 19 anos, com o estado de conservação regular.

**Fator Padrão Construtivo:** Apartamento Médio com elevador (+).

**Fator Vagas:** 1 (uma) vaga.

### 3.3 - Cálculo do Valor Unitário (q)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores:

## CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

### TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

Configuração		Matriz de Unitários	Resumo						
Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.	
<input checked="" type="checkbox"/>	1	Rua Prof. Manoelito de Ornellas...	7646,84	0,000	0,000	0,000	0,000	7646,84	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2	Rua Prof. Manoelito de Ornellas...	7480,61	0,000	0,000	0,000	0,000	7480,61	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3	Rua Prof. Manoelito de Ornellas...	7646,84	0,000	-117,502	0,000	0,000	7529,34	0,9846
<input checked="" type="checkbox"/>	4	Rua Prof. Manoelito de Ornellas...	8810,49	0,000	0,000	0,000	0,000	8810,49	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5	Rua Prof. Manoelito de Ornellas...	6483,19	0,000	0,000	0,000	0,000	6483,19	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6	Rua Prof. Manoelito de Ornellas...	6649,43	0,000	0,000	0,000	0,000	6649,43	1,0000

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
<input checked="" type="checkbox"/> fatorloc	<b>Unitários</b>	<b>Homogeneização</b>
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobs	Média	Média
<input checked="" type="checkbox"/> fatorpad	7.452,90	7.433,32
<input checked="" type="checkbox"/> Fvagas	Desvio padrão	Desvio padrão
	837,25	833,17
	-30%	-30%
	5.217,03	5.203,32
	+30%	+30%
	9.688,77	9.663,31
	Coef. de variação	Coef. de variação
	11,23	11,21

Homogeneizando-se sem os fatores, encontramos os seguintes resultados:

**Média saneada (q) = R\$ 7.452,90/m<sup>2</sup>.**

**Limite inferior: 5.217,03/m<sup>2</sup>.**

**Limite superior: 9.688,77/m<sup>2</sup>.**

**Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 11,23.**

Verificamos que a melhor homogeneização para o presente caso é aquela utilizando todos os fatores. Assim encontramos os seguintes resultados:

**Média saneada (q) = R\$ 7.433,32/m<sup>2</sup>.**

**Limite inferior: 5.203,32/m<sup>2</sup>.**

**Limite superior: 9.663,31/m<sup>2</sup>.**

**Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 11,21.**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores “A”, “B”, “C” e “D”, temos:

$$\text{Valor unitário (q)} = \text{R\$ } 7.433,32/\text{m}^2$$

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 3: QUADRO RESUMO

Configuração		Matriz de Unitários		Resumo			
Resultados		Aderência					
Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.							
Item	Descrição	Grau III		Grau II		Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: **II**

**Resultado final da avaliação**

Média saneada: 7.433,32

Intervalo de confiança do paradigma  
Mínimo: 6.931,27 Máximo: 7.935,37

Valor unitário: 7.433,32 Valor total: 201.219,97

Intervalo de Confiança Avaliando  
Mínimo: 6.931,27 Máximo: 7.935,37

Grau de precisão: **III**  
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

**3.4 - Valor dos Imóveis (V.I.910 e V.I.912)**

O valor dos imóveis (V.I.910 e V.I.912) serão obtidos através da multiplicação da área privativa de cada apartamento (Ap) pelo valor unitário por metro quadrado de área privativa (q) já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$\text{V.I.} = \text{Ap} \times \text{q}$$

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**Onde:**

**Ap: Área Privativa dos apartamentos.**

$$Ap = 27,07 \text{ m}^2$$

**q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil dos aps. avaliando.**

$$q = \text{R\$ } 7.433,32/\text{m}^2$$

$$\text{V.I.}_{910} \text{ e } \text{V.I.}_{912} = 27,07 \times 7.433,32$$

$$\text{V.I.}_{910} \text{ e } \text{V.I.}_{912} = \text{R\$ } 201.219,97$$

**Ou em números redondos**

**V.I.<sub>910</sub> = R\$ 201.220,00 (duzentos e um mil e duzentos e vinte reais) – Para fevereiro de 2019.**

**V.I.<sub>912</sub> = R\$ 201.220,00 (duzentos e um mil e duzentos e vinte reais) – Para fevereiro de 2019.**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

#### 4 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 24 (vinte e quatro) folhas sendo esta última datada e assinada. Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Consta também de 02 Anexos.

- Pesquisa de Valores Unitários de Terreno.
- Homogeneização dos Paradigmas.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2019.



Eng<sup>o</sup>. Cândido Padin Neto – CREA 119756/SP –  
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto



## MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : S\_087\_AP\_V\_02.19

DATA : 28/02/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.801,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 19 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,05

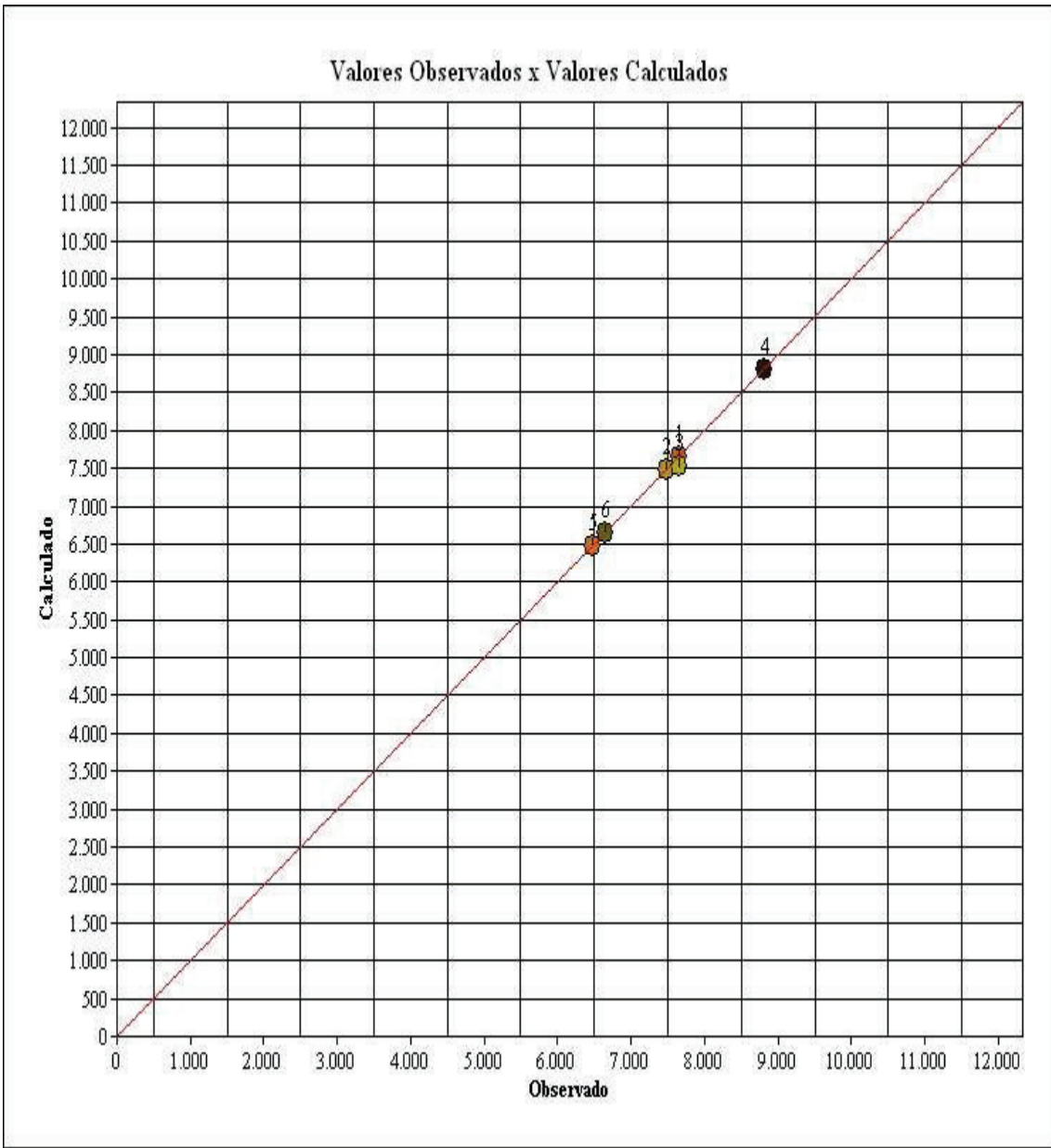
**MA TRIZ DE UNITÁRIOS**

<b>Núm.</b>	<b>Endereço</b>	<b>Valor Unitário</b>	<b>Homogeneização</b>	<b>Variação</b>
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Prof. Manoelito de Ome llas ,104	7.646,84	7.646,84	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Prof. Manoelito de Ome llas ,104	7.480,61	7.480,61	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Prof. Manoelito de Ome llas ,104	7.646,84	7.529,34	0,9846
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Prof. Manoelito de Ome llas ,104	8.810,49	8.810,49	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Prof. Manoelito de Ome llas ,104	6.483,19	6.483,19	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Prof. Manoelito de Ome llas ,104	6.649,43	6.649,43	1,0000

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

<b>Núm.</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	7.646,84	7.646,84
2	7.480,61	7.480,61
3	7.646,84	7.529,34
4	8.810,49	8.810,49
5	6.483,19	6.483,19
6	6.649,43	6.649,43

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Apartamento      **Local :** Rua Prof. Manoelito de Omellas 104 Ap 910 e 912 Chácama Santo Antônio      **Data :** 28/02/2019

**Cliente :** 9° V.C. Santo Amaro

**Área terreno m² :** 1.377,00

**Edificação m² :** 27,07

**Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**

#### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 7.452,90

**Desvio Padrão :** 837,25

- 30% : 5.217,03

+ 30% : 9.688,77

**Coefficiente de Variação :** 11,2300

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 7.433,32

**Desvio Padrão :** 833,17

- 30% : 5.203,32

+ 30% : 9.663,31

**Coefficiente de Variação :** 11,2100

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conjde fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 7.433,32

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):** 7.433,32000

**VALOR TOTAL (R\$):** 201.219,97

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

**INTERVALO MÍNIMO :** 6.931,27

**INTERVALO MÍNIMO :** 6.931,27

**INTERVALO MÁXIMO :** 7.935,37

**INTERVALO MÁXIMO :** 7.935,37

#### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/02/2019  
 SETOR : 087 QUADRA : 440 ÍNDICE DO LOCAL : 1.801,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Prof. Manoelito de Omellas NÚMERO : 104  
 COMP. : BARRO : Chácara Santo Antônio CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO****MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M² : 1.377,00 TESTADA - (cf) m : 32,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 43,03  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,817 IDADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M² : 27,07 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 27,07

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00  
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : FLAT SÃO PAULO

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30507688

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.646,67
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.646,67
		VARIAÇÃO : 1,000

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SEIOR : 087

QUADRA : 440

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/02/2019  
 SETOR : 087 QUADRA : 440 ÍNDICE DO LOCAL : 1.801,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Prof. Manoelito de Omellas NÚMERO : 104  
 COMP. : BARRO : Chácara Santo Antônio CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO****MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M² : 1.377,00 TESTADA - (cf) m : 32,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 43,03  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,817 IDADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M² : 27,07 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 27,07

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00  
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 225.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : FLAT SÃO PAULO

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30507688

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.480,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.480,00
		VARIAÇÃO : 1,00



**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SEIOR : 087

QUADRA : 440

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/02/2019  
 SETOR : 087 QUADRA : 440 ÍNDICE DO LOCAL : 1.801,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Prof. Manoelito de Omellas NÚMERO : 104  
 COMP. : BARRO : Chácara Santo Antônio CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO****MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M² : 1.377,00 TESTADA - (cf) m : 32,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 43,03  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,833 IDADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M² : 27,07 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 27,07

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00  
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI L Á R I A : SóFlats

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30590848

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-117,50	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.646,66
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.529,17
		VARIAÇÃO : 0,98

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SEIOR : 087

QUADRA : 440

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/02/2019  
 SETOR : 087 QUADRA : 440 ÍNDICE DO LOCAL : 1.801,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Prof. Manoelito de Omellas NÚMERO : 104  
 COMP. : BARRO : Chácara Santo Antônio CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO****MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M² : 1.377,00 TESTADA - (cf) m : 32,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 43,03  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,817 IDADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M² : 27,07 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 27,07

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00  
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 265.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Rarus Flats

CONTATO :

TELEFONE : (11)-43027588

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.810,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.810,00
		VARIAÇÃO : 1,00

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SEIOR : 087

QUADRA : 440

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/02/2019  
 SETOR : 087 QUADRA : 440 ÍNDICE DO LOCAL : 1.801,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Prof. Manoelito de Omellas NÚMERO : 104  
 COMP. : BARRO : Chácara Santo Antônio CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO****MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M² : 1.377,00 TESTADA - (cf) m : 32,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 43,03  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,817 IDADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M² : 27,07 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 27,07

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00  
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 195.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO :

TELEFONE : (11)-95328288

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.483,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.483,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SEIOR : 087

QUADRA : 440

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/02/2019  
 SETOR : 087 QUADRA : 440 ÍNDICE DO LOCAL : 1.801,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Prof. Manoelito de Omellas NÚMERO : 104  
 COMP. : BARRO : Chácara Santo Antônio CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO****MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M² : 1.377,00 TESTADA - (cf) m : 32,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 43,03  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,817 IDADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M² : 27,07 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 27,07

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00  
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : SóFlats

CONTATO :

TELEFONE : (11)-97119088

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.649,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.649,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00